

Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser



Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	2
Art. 1 Rechtsgrundlagen	2
Art. 2 Geltungsbereich	2
Art. 3 Begriffe	2
II. LEITPLAN HOCHHÄUSER UND HÖHERE HÄUSER	2
Art. 4 Allgemein.....	2
Art. 5 Tabugebiet	2
Art. 6 Potentialgebiet Hochhäuser.....	3
Art. 7 Potentialgebiet Höhere Häuser.....	3
Art. 8 Gebiete ohne Festlegung	3
III. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE ANFORDERUNGEN.....	4
Art. 9 Fachgremium	4
Art. 10 Fern- / Gesamtwirkung	4
Art. 11 Einpassung in den Stadtkörper, Nahwirkung	4
Art. 12 Bereicherung des öffentlichen Raums	4
Art. 13 Öffentliche und publikumsattraktive Nutzungen	4
Art. 14 Gliederung und Gestaltung	4
Art. 15 Tag - Nacht.....	4
Art. 16 Schattenwurf	4
IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	5
Art. 17 Inkrafttreten	5
ANHANG	6

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlagen

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (SRL 735)
- Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (PBV) vom 29. Oktober 2013 (SRL Nr. 736)
- Bau- und Zonenreglement der Stadt Sursee (BZR) vom 28. August 2000

Art. 2 Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieser Richtlinien präzisieren und ergänzen die Bestimmungen des § 166 PBG für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3 Begriffe

- ¹ Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m (§ 166 Abs. 1 PBG).
- ² Höhere Häuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe, die über den Massen liegen, welche im Bau- und Zonenreglement (BZR) festgelegt sind, jedoch nicht die Hochhausgrenze von 25 m erreichen.

II. LEITPLAN HOCHHÄUSER UND HÖHERE HÄUSER

Art. 4 Allgemein

¹ Gemäss § 166 Abs. 2 PBG dürfen Hochhäuser nur an ortsplannerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

² Anders als Bauten, die sich aufgrund ihrer beschränkten Gesamthöhe mehr oder weniger in den Siedlungskörper integrieren, lassen sich Hochhäuser und Höhere Häuser nicht verstecken und spielen damit in der Wahrnehmung der Stadt eine grundsätzlich andere Rolle als die Normalbebauung gemäss Bau- und Zonenordnung. Hochhäuser und Höhere Häuser haben deshalb einen ganz besonderen Stellenwert. Es ist wichtig, dass sie nicht an beliebigen, sondern an dafür geeigneten Standorten vorgesehen werden und dass sie zur Lesbarkeit der Stadt beitragen.

³ Im Anhang dieser Richtlinie ist der Leitplan Hochhäuser und Höhere Häuser für das Gemeindegebiet der Stadt Sursee abgebildet.

Art. 5 Tabugebiet

¹ Die Siedlungsgebiete im Tabugebiet eignen sich nicht für eine Abweichung von der in der Gesamthöhe, wie sie im Bau- und Zonenreglement festgelegt ist. Hier ist eine zonengemässe Normalbebauung vorzusehen. Höhere Häuser und Hochhäuser sind aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes in folgenden Gebieten ausgeschlossen:

- Uferbereiche von Sempachersee und Sure
- Raum Mariazell und gesamte Endmoräne
- Wald- und Siedlungsränder
- Altstadt und Umgebung
- Schützenswerte und erhaltenswerte Ensembles sowie Einzelobjekte und deren Umgebung
- Die homogenen, weitgehend intakten Quartierstrukturen wie Neufeld, Meierhöfli, Frieslirain, Münster Vorstadt und Sandgrube

² Der Stadtrat tritt grundsätzlich nicht auf Anfragen betreffend Abweichung von der Gesamthöhe im Tabugebiet ein.

Art. 6 Potentialgebiet Hochhäuser

¹ Die Gebiete für Hochhäuser zeichnen dynamische Orte von besonderer Bedeutung städtebaulich aus:

- In erster Priorität soll das Bahnhofgebiet verdichtet werden. Diese regionale Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs soll durch Hochhäuser ausgezeichnet und im Stadtbild sichtbar gemacht werden.
- Der Raum **Münchrüti – Chlifeld** wird zugunsten eines attraktiven, gemischten Stadtquartiers umgenutzt und verdichtet. Dieser dynamische Ort eignet sich sehr gut für gezielt positionierte und dimensionierte Hochhäuser. Dabei geht es insbesondere um die Betonung der neuen Quartiermitte beim geplanten Platz am Knoten Zeughausstrasse / Münchrütistrasse / Industriestrasse. Zudem soll durch bauliche Akzente eine städtebauliche Anbindung an den Bahnhofbereich erreicht werden.
- Ein dritter, räumlich eng definierter Ort für einen Akzent ist der zentrale Zentrumsbereich im **Schnittpunkt von Bahnhofstrasse und Christoph-Schnyder-Strasse**. Hier können ein bis zwei präzise positionierte bauliche Akzente diesen zentralen, zwischen Altstadt und Bahnhof liegenden Ort verstärken.

² An den heute bereits vorabgeklärten potentiellen Standorten für Hochhäuser sind im Zonenplan entsprechende Zonen mit Bebauungsplanpflicht eingetragen und im Bau- und Zonenreglement beschrieben. Weitere Standorte sind unter Voraussetzung der städtebaulichen Kriterien denkbar.

Art. 7 Potentialgebiet Höhere Häuser

Die Siedlungsstruktur der **Isebahnovorstadt als Geschäftszentrum von Sursee** ist heterogen. Entsprechend ihrer zentralen Lage und ihrer regionalen Bedeutung soll sie massvoll verdichtet werden. Im Rahmen der Siedlungserneuerung und der gezielten Auffüllung von Reserveflächen können auch Höhere Häuser vorgesehen werden. Voraussetzung ist eine städtebauliche Eignung des jeweiligen Standortes und in jedem Fall die sorgfältige Einpassung.

Art. 8 Gebiete ohne Festlegung

¹ Bei den Gebieten ohne Festlegung (im Leitplan weiss dargestellt) handelt es sich um Siedlungsgebiete, wo aus heutiger Sicht keine zwingenden Gründe für eine Abweichung von der vorgegebenen Gesamthöhe bestehen.

² Grundsätzlich sind in den Gebieten ohne Festlegung weder Hochhäuser noch Höhere Häuser erwünscht. Eine allfällige städtebauliche Eignung für eine Abweichung müsste im Rahmen eines anerkannten qualifizierten Verfahrens nachgewiesen werden. Die bau- und planungsrechtlichen Verfahren richten sich in diesen Fällen nach dem Grad der Abweichung von der Grundordnung.

³ Nördlich der Autobahn können industrielle Bauten und Anlagen von der zulässigen Gesamthöhe gemäss BZR abweichen. Vor einer allfälligen Bewilligung zieht der Stadtrat die Stadtbaukommission zur Beurteilung der städtebaulichen Eignung und der Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild bei. Vorbehalten bleibt Art. 4 Abs. 1.

III. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE ANFORDERUNGEN

Art. 9 Fachgremium

Die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen gemäss den nachfolgenden Artikel 10 – 16 werden durch ein qualifiziertes, von der Stadt eingesetztes Fachgremium bei jedem Vorhaben angewendet. Es ist jeweils ein Fachbericht zu erstellen.

Art. 10 Fern- / Gesamtwirkung

Hochhäuser und Höhere Häuser haben zu einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung zu führen. Wichtigste Beurteilungskriterien sind dabei die Wirkung auf die Stadtkulisse und die Eingliederung in das lokale Stadtbild. Die Fernwirkung ist von den massgebenden Aussichtspunkten aus zu prüfen. Dazu sind die entsprechenden Grundlagen einzureichen.

Art. 11 Einpassung in den Stadtkörper, Nahwirkung

Hochhäuser und Höhere Häuser sollen durch ihr Volumen, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie den architektonischen Ausdruck in eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichen Raum und zur Bebauung der Umgebung gesetzt werden.

Art. 12 Bereicherung des öffentlichen Raums

Die Aussenraumflächen in der Umgebung von Hochhäusern und Höheren Häusern sollen einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Die Aussenräume sollen die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten. Sie sollen die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer beitragen. Es soll ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regelbebauung erreicht werden.

Art. 13 Öffentliche und publikumsattraktive Nutzungen

Für das Erdgeschoss und für das oberste Geschoss (evtl. auch nur für die Dachterrasse) können situativ öffentliche, halböffentliche oder publikumsattraktive Nutzungen oder zumindest ein hausöffentlicher Anteil (Gemeinschaftsräume etc.) verlangt werden.

Art. 14 Gliederung und Gestaltung

Grundriss und Schnitt sowie Fassadengestaltung und Materialwahl (Reflektion) sind dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Es ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung des Hochhauses zu achten. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Der Proportionierung und Transparenz des Erdgeschosses kommt eine hohe Bedeutung zu. Sie soll dem Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung gerecht werden. Sie ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Art. 15 Tag - Nacht

Die Wirkung des Gebäudes in der Nacht ist integrierter Bestandteil des Hochhausentwurfs. Dabei ist die Art und Intensität einer Inszenierung auf das nächtliche Erscheinungsbild der Umgebung, resp. wo vorhanden auf die Aussagen von Lichtkonzepten, abzustimmen.

Art. 16 Schattenwurf

Der Schattenwurf eines Hochhauses darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Keine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der auf die umliegenden Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubaren Bereiche der benachbarten Parzellen fallende Dauerschatten an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November, jeweils zwischen 08.00 und 16.00 Uhr) nicht mehr als zwei Stunden beträgt oder wenn nachgewiesen wird, dass ein kubisches Vergleichsprojekt gemäss Regelbauweise keinen geringeren Dauerschatten nach sich zieht.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am 1. Januar 2017 in Kraft.

Sursee, 21. Dezember 2016



Beat Leu
Stadtpräsident



Godi Marbach
Stadtschreiber

Anhang:
Anhang Leitplan

ANHANG

Leitplan mit den Kategorien „Tabugebiet“, „Potentialgebiet Hochhäuser“ und „Potentialgebiet Höhere Häuser“

